

## ABSTRAK

Kabupaten Rote Ndao di Provinsi Nusa Tenggara Timur menjadi alternatif lain dari para wisatawan asing selain Pulau Bali untuk tempat berselancar. Keindahan alam yang masih natural membuat para wisatawan bukan hanya tertarik untuk berlibur tetapi juga mempunyai keinginan untuk menetap disana dan memulai bisnis pariwisata. Keinginan Warga Negara Asing untuk memiliki Hak Atas Tanah hanya dapat diberikan status Hak Pakai sehingga Warga Negara Asing dan dibantu oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Setempat menyiasati nya dengan menggunakan perjanjian nominee (meminjam nama Warga Negara Indonesia) dan surat kuasa mutlak. Penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia diatur dalam Pasal 41 dan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Walaupun larangan pemilikan Hak Milik oleh Warga Negara Asing ini tertuang jelas dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, namun praktek ini tetap berlangsung di Kabupaten Rote Ndao.

Metode penelitian yang dipakai dalam penulisan ini adalah yuridis normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan yaitu menelaah, memahami hierarki dan asas-asas dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan erat dengan isu hukum yang dihadapi serta pendekatan konseptual yaitu dengan mempelajari berbagai pandangan dan doktrin dalam ilmu hukum sebagai acuan bagi penulis untuk membangun suatu argumentasi hukum dalam menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Sumber-sumber penelitian hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan erat dengan isu hukum, bahan hukum sekunder, yaitu penjelasan tentang bahan hukum primer dan juga hal-hal menyangkut isi bahan hukum primer, antara lain berbagai buku, jurnal hukum dan sumber-sumber dari internet yang dan bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, antara lain kamus hukum dalam bahasa Inggris.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa jual beli yang dilakukan oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut merupakan salah satu bentuk penyelundupan hukum (*wetsontduking*) yang terkait dengan pemberian kuasa mutlak dimana terjadi jual beli pura-pura untuk menutupi causa yang sebenarnya dilarang oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Akibat hukumnya adalah batal demi hukum karena tidak dipenuhinya syarat obyektif yang ditentukan dalam Pasal 1320 BW.

**Kata Kunci: Jual Beli, Hak Atas Tanah, Orang Asing, Penyelundupan Hukum, Surat Kuasa**

**ABSTRACT**

*Rote Ndao district located in East Nusa Tenggara is becoming an alternative place for tourist to go on surfing holiday beside Bali. Its nature attracts tourists not only to go on holiday but also to have a desire to start their own business there. They begin with renting the land, knowing closely with the local and at the end they purchase the land. To own the land with such rights regulated on Indonesian Land Law (Undang-Undang Pokok Agraria) Article 41 and Article 42. The tourists who become the expats got the help from local Notary to handle their land purchasing by using nominee agreement and a notarial absolute power of attorney. It's been clearly stated on Article 26 verse 2 Indonesian Land Law (Undang-Undang Pokok Agraria) that foreigners are prohibited to own the right of ownership however there are a lot of cases of the possession of land proprietary right by foreigners through notarial deeds.*

*The research method used in this thesis is normative legal, with the purpose to analyze and to understand the regulation related to these matters and also conceptual approach to learn more about the doctrine in law as a reference to build a legal argument in solving the legal issues. The main data sourced used in legal research is primary data which includes the regulations related to the legal issues, secondary data which contains the explanations of the primary data and also books, legal journals, legal sources from internet and also tertiary data such as english law dictionary.*

*As the result of this research that the deed and the agreement made by the notary is one of the smuggling of laws. The legal consequences is null and void because the objective conditions are not fulfilled as postulated by Article 1320 Civil Code.*

***Keywords: Deed of Sale and Purchase, Land Ownership, Foreigner, Smuggling of Law, Power of Attorney***